

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

Pronajímatel:

Město Bučovice, IČ: 00291676, Jiráskova 502, 685 01 Bučovice, zastoupené starostou
PhDr. Jiřím Horákem, Ph.D.,
dále jen pronajímatel

a

Nájemce:

Lucie Mikulová, IČ: 04688287, se sídlem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

kontaktní údaje: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

tel.: xxx xxx xxx

dále jen nájemce

I.

Předmět nájemní smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku parc. č. 568, jehož součástí je budova číslo popisné 211. Adresa: Komenského 211, Bučovice. V části budovy – dle schématu se nacházejí prostory, které jsou předmětem této nájemní smlouvy.
2. Předmětem nájmu je nebytový prostor, místnosti č. 8 dle schématu, který je přílohou této smlouvy. Místnost se nachází ve II. nadzemním podlaží budovy definované v čl. I. odst. 1 o celkové ploše 27,7 m².
3. Schéma části budovy I. podlaží s vyznačením pronajatých prostor je přílohou č. 1 této smlouvy.
4. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytový prostor specifikovaný v odst. 1 této smlouvy za níže uvedených podmínek a nájemce nebytový prostor ke sjednanému účelu užívání přebírá.
5. Nájemce a jeho klienti jsou oprávněni užívat kromě předmětu nájmu společné části budovy, které jsou volně přístupné – vstup, chodby, schodiště, WC v rozsahu dle schématu. Nájemce přebírá klíče od pronajaté místnosti a klíče od hlavního vchodu.

II.

Účel nájmu a provozní doba

1. Nájemce je oprávněn nebytový prostor vymezený v čl. I. užívat za účelem provozování fotografických služeb. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý prostor jako provozovnu v souladu s předpisy o živnostenském podnikání.
2. Nájemce prohlašuje, že k podnikatelské činnosti, kterou bude v nebytovém prostoru provozovat, má potřebná podnikatelská oprávnění. Nájemce se zavazuje výše uvedenou činnost v pronajatém nebytovém prostor vykonávat osobně nebo prostřednictvím svých zaměstnanců.

III.

Vznik a doba trvání nájmu

1. Nájem v rozsahu dle této smlouvy vzniká **dnem 01.05.2025**, což je den účinnosti smlouvy.

2. Nájemce odpovídá za škody způsobené na předmětu nájmu ode dne předání a převzetí předmětu nájmu, který je uveden v předávacím protokolu.
3. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně. Doručením se rozumí i uplynutí výpovědní doby při zaslání výpovědi doporučenou zásilkou na adresu uvedenou v této smlouvě (u nájemce na adresu provozovny) nebo adresu, kterou smluvní strany písemně oznámí jako doručovací.

IV.

Nájemné

Výše, splatnost a způsob platby

1. Výše nájemného se sjednává dohodou stran a je stanoveno ve výši 30.470 Kč/rok (slovy třicettisícčtyřístasedmdesát korun českých).
2. Nájemce se dále spolu s nájemným zavazuje hradit paušální platby na náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor
 - vodné a stočné – 1.800 Kč ročně
 - el. energie – 3.000 Kč ročně
 - srážkové vody – 900 Kč ročně
 - topení – 20.000 Kč ročně
3. Ke sjednaným zálohám za služby a paušálním částkám za služby náleží daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými právními předpisy.
4. Paušální úhrady za poskytování služeb spojených s nájmem se nevyúčtovávají.
5. Nájemné a úhrady na služby spojené s nájmem hradí nájemce na základě faktury vystavené pronajímatelem formou čtvrtletních plateb na účet vedený u Komerční banky, pobočka Bučovice, **číslo účtu xxxxxxxxxx/xxxx, variabilní symbol xxxxxxxx.**
6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného a záloh na služby spojené s užíváním pronajatých prostor má pronajímatel právo na smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

V.

Služby spojené s nájmem

1. Náklady spojené se spotřebou elektrické energie bude hradit nájemce paušální platbou, přičemž tato úhrada je stanovena pro spotřebu elektrické energie pro osvětlení pronajatých prostor a provoz ateliéru a běžné spotřebiče pro zázemí k provozování činnosti (např. malá lednice, rychlovarná konvice, kávovar, mikrovlnná trouba). Elektrické spotřebiče musí být instalovány, používány a udržovány dle **požadavků výrobce**, musí být chráněny před nepříznivými vlivy prostředí. Je zakázáno používat elektrotepelné spotřebiče (vyjma indukčních vařičů).
2. Bude-li nájemce používat jiné elektrické spotřebiče nebo stroje či přístroje s pohonem na elektrický proud, může tak učinit pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a zapojení může být provedeno pouze po předchozí revizi odbornou firmou. Nájemce má právo, paušální platbu na elektřinu upravit dle předpokládané spotřeby elektrických zařízení.
3. Úklid pronajatých prostor včetně úklidových prostředků si zajišťuje nájemce na vlastní náklady. Úklid sociálního zařízení včetně úklidových prostředků, čistících a toaletních potřeb, které je určeno ke spoluužívání dle čl. I odst. 5 zajišťuje pronajímatel.

VI.

Inflační doložka

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že sjednané nájemné může pronajímatel každoročně k 1. dubnu upravit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Nová výše nájemného bude nájemci písemně oznámena. Takto vypočtené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce. Toto ustanovení se poprvé použije od roku 2026.

VII.

Způsob užívání

1. Nájemce je uživatelem části pronajatých prostor ke dni uzavření této smlouvy a prohlašuje, že tyto prostory jsou způsobilé k užívání způsobem uvedeným v této smlouvě. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.
2. Nájemce je oprávněn a povinen užívat pronajaté prostory v souladu s jejich určením. Nájemce hradí náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami (analogicky dle nařízení vlády 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy.) Dále je nájemce povinen hradit náklady oprav a škody, které vznikly jeho zaviněním nebo nesprávným užíváním.
3. Nájemce je povinen neprodleně oznamovat pronajímateli potřebu oprav, které nejsou uvedeny v odst. 2 a vznik pojistné události.
4. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele a to nejpozději ke dni skončení nájmu.
5. Pronajímatel není odpovědný nájemci za dočasné přerušení dodávky el. energie, vody, či poruchy kanalizace vzniklé mimo jeho zavinění.
6. Nájemce není oprávněn využívat ostatní prostory v budově, než ty, které jsou předmětem nájmu nebo jsou nezbytné k přístupu k předmětu nájmu.
7. Pojištění věcí ve vlastnictví nájemce umístěné v pronajatých prostorách jde k tíži nájemce.
8. Nájemce je oprávněn umístit na své náklady firemní označení na fasádě budovy po předchozím souhlasu pronajímatele. Pokud k tomuto umístění je potřebný předchozí souhlas správních orgánů, je povinen si jej vyžádat.

VIII.

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci (BOZP) a požární ochrana (PO)

1. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události.
2. Nájemce se zavazuje při nájmu a provozování podnikatelské činnosti dodržovat obecně závazné předpisy, předpisy a nařízení státních a správních orgánů týkající se bezpečnosti a požární ochrany. Dále se zavazuje dodržovat vnitřní předpisy a nařízení pronajímatele v oblasti bezpečnosti a PO, s nimiž byl řádně seznámen.

3. Při práci je nájemce povinen dodržovat všechna bezpečnostní opatření, která jsou dána obecně závaznými předpisy, vztahujícími se na jeho činnost. S těmito předpisy své zaměstnance seznamuje samostatně v rámci svých školení.
4. Nájemce je povinen mít v provozovně viditelně umístěn požární řád a pronajaté prostory vybavit předepsanými protipožárními prostředky.

IX.

Další ujednání

1. K zajištění přístupu do budovy byl předán nájemci duplikát klíče od vchodu. Nájemce se zavazuje, že nebude zhotovovat další duplikáty a předávat je třetím osobám vyjma svých zaměstnanců.
2. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
3. Změny a doplňky této smlouvy budou sjednány písemnými dodatky průběžné číslovanými.
4. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z tohoto nájemního vztahu, které nejsou upraveny v této smlouvě, se řídí dle příslušných právních předpisů.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá strana obdrží dvě vyhotovení.
6. Nájem dle této smlouvy byl schválen usnesením Rady města Bučovice ze dne 24.03.2025, číslo usnesení 1092/68/RM/2025 OM 06.
7. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním úplného znění smlouvy s anonymizací osobních údajů dle z. č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv. Zveřejnění provede v zákonné lhůtě město Bučovice.

V Bučovicích, 07.04.2025

.....
PhDr. Jiří Horák, Ph.D.

za pronajímatele

.....
Lucie Mikulová

nájemce